

## **LEY 3.534 – APH 26 “PASAJE BUTTELER”**

Buenos Aires, 12 de agosto de 2010.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

**Artículo 1°.-** Desaféctese del distrito de zonificación R2bIII del Código de Planeamiento Urbano al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Cobo y La Plata y de las calles Zelarrayán y Senillosa y aféctese al Distrito APH 26 “Pasaje Butteler” del mismo texto legal.

**Artículo 2°.-** Incorpórese el párrafo 5.4.12.26. Distrito APH 26 “Pasaje Butteler”, al Artículo 5.4.12 “AREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA APH” del Capítulo 5.4. “NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO” (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Cobo y La Plata y de las calles Zelarrayán y Senillosa, con el siguiente texto:

“5.4.12.26. DISTRITO APH 26 Pasaje Butteler”

### 1. CARÁCTER

Conjunto urbano planificado, conformado por una manzana atravesada por calles en diagonal, las cuales convergen en un centro que se libera al uso público formando una pequeña plazoleta.

### 2. DELIMITACIÓN

El Distrito, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Cobo y La Plata y de las calles Zelarrayán y Senillosa, queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.26a.

### 3. PARCELAMIENTO

Se mantiene el actual parcelamiento catastral. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

### 4. OBLIGACIÓN DE PROTEGER

#### 4.1. PROTECCIÓN ESPECIAL

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.26b, y en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 26 Pasaje Butteler”.

#### 4.1.1. PROTECCIÓN EDILICIA

##### 4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 26 Pasaje Butteler”, del Capítulo 10.3 “Catalogación”, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12. Distrito Areas de Protección Histórica.

##### 4.1.1.2. NORMAS PARA INMUEBLES NO CATALOGADOS

Tipología edilicia: las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26 como: T1, T2, T3, T4 y T5.

Sólo se permitirá la recomposición volumétrica del sector en relación al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26. Altura máxima: 9.48 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado desde la L.O o L.E., según se indica en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26, únicamente en inmuebles de planta baja, determinando el Organismo de Aplicación el plano límite horizontal.

Por encima del plano límite horizontal sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 2.77 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

FOS: la superficie y forma se establecerá en la continuación rítmica o reflexiva en los predios componentes de la cuadra, según se indica en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26.

Las intervenciones sobre edificios y predios en el área deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.

#### 4.1.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL

##### 4.1.2.1. PROTECCIÓN AMBIENTAL AMBITO CONSOLIDADO

El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono del mismo, según se indica en el Plano N° 5.4.12.26b.

##### 4.1.2.2. GRADOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL

###### a) FACHADAS

Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.

En los retiros de frente se deberá materializar un muro sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original.

###### b) MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

###### c) TOLDOS

Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán de ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

###### d) PUBLICIDAD

Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 0.95 x 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los letreros permitidos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

###### e) FORESTACIÓN

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

###### f) ILUMINACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y SONIDO

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

###### g) MOBILIARIO URBANO

Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

###### h) EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

###### i) MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

#### j) PLAZOS

Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

#### 4.1.2.2.3 PLAZOLETA ENRIQUE SANTOS DISCÉPOLO

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

#### 5. USOS

Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda individual
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.
- En las parcelas de esquina del borde exterior del conjunto se admiten los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2bIII, siempre que no afecten la conformación tipológica definida en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26.

#### 6. INCENTIVOS

Las eximiciones impositivas previstas en el Artículo 10.2.4. serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

#### EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 26 PASAJE BUTTELER

NIVELES DE PROTECCIÓN	DE ANTIGÜEDAD	PORCENTAJE HASTA
Cautelar	> de 60 años	65.00

El tributo a eximir comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

#### 7. TRAMITACIONES

Según Artículo 5.4.12, ítems 7.1. Intervenciones en edificios y/o o predios baldíos de propiedad oficial ,7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

##### 7.1. Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normados para el presente Distrito APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estéticas urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayo de diez (10) días hábiles.

#### 8. ORGANISMO DE APLICACIÓN

El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.“

**Artículo 3°.-** Suprímase el punto 22 del Artículo 5.4.13. “NUEVOS APH” del Capítulo 5.4.“NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO” (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano.

**Artículo 4°.-** Modifíquese la Plancheta N° 23 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo expresado en los Artículos 1° y 2°

**Artículo 5°.-** Reemplácense los Planos Pasaje Butteler N° 5.4.13 (Plano de Delimitación y Plano de Inmuebles Catalogados) del Atlas del Código de Planeamiento Urbano (A.D.610.42), por el Plano N° 5.4.12.26a, el Plano N° 5.4.12.26b y el Cuadro de Tipologías Edilicias N° 5.4.12.26, que como Anexo I forman parte de la presente.

**Artículo 6°.-** Incorpórese el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 26 Pasaje Butteler” al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3. “Catalogación” del Código de Planeamiento Urbano, con el siguiente texto:

“LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH 26 PASAJE BUTTELER”

Circ.	Secc.	Manz.	Pare.	Dirección	Nº Puerta	Protección
1	38	124B	2	Zelarrayán	524	Cautelar (C)
	38	124C	1	Butteler	30	Cautelar (C)
1	38	124C	9	Senillosa	2076	Cautelar (C)
1	38	124C	10	Senillosa Butteler	2092 S/Nº	Cautelar (C)
	38	124D	7	Butteler	59	Cautelar (C)

**Artículo 7°.-** El Poder Ejecutivo deberá asentar en la Documentación Catastral correspondiente, la catalogación establecida por el artículo 5°.

**Artículo 8°.-** Las Fichas de Catalogación 38-124B-2, 38-124C-1, 38-124C-9, 38-124C-10, 38-124D-7 constituye el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

**Artículo 9°.-** Comuníquese, etc.

OSCAR MOSCARIELLO  
CARLOS PÉREZ

**LEY N° 3.534**

Sanción: 12/08/2010

Promulgación: De Hecho del 09/09/2010

Publicación: BOCBA N° 3517 del 04/10/2010

*Nota: Los Anexos I y II de la presente Ley fueron publicados en la Separata del BOCBA N° 3517 del 04/10/2010*